

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
건명	권익수 소유물건(2024타경106255)
감정서번호	GY202410-3-07

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

가야감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

페이지: 1

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
강양중

(인)

감정평가액	이천만원정 (₩20,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	권익수 (2024타경106255)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.25	2024.10.24 ~ 2024.10.25	2024. 11. 04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	--	20,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩20,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가소재 선화아파트 지하층으로서 경매목적의 평가건 임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건 개요

소재지		경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가 4-198		건물명칭	선화아파트
				용도	아파트(근린생활)
건물구조		철근콘크리트조 슬래브지붕 5층		사용승인일	1982.08.13
구분	동·호수	전용면적 (㎡)	모든 공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)
가	지하층	78.48	--	78.48	43.08

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “구분건물 감정평가요항표” 참조.

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료일인 2024. 10. 25일을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2024.10.24 ~ 2024.10.25.일의 기간동안 실지조사를 하였음.

5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 본건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 별도로 규약을 정하고 있지 않는 한 구분건물과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였는바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 기준시점 현재 별첨 ‘사진’ 과 같이 침수되어 있는바, 참고하시기 바랍니다.

(3) 본 감정평가서는 감정평가 대상 건물등의 하자등에 대한 보증이 아니므로 필히 입찰시 경매목적물의 현상등을 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

(1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”

(2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”

(3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상 부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례 비교법”

(4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동을 · 생산자물가상승률 및 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 구하는 “공시지가기준법” 이 있음.

2. 감정평가의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 “감정평가에 관한규칙” 제12조 제2항 단서규정에 의거 타 방법에 의한 별도검토는 하지 아니 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처:한국부동산원 감정평가정보체계】

기호	소재지 (마산 합포구)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점	비고
A	중앙동 1가 8-13	골든시티	1층 000호	93.5	12.4	112,778,000	2020.10.19	

(2) 비교사례의 선정 및 그 사유

평가 대상물건과 인근 지역내 위치하는 사례 A를 선정함.

2. 사정보정

별도보정치 아니함.(1.00)

3. 시점수정

(1) 본건은 집합상가로서 한국부동산원에서 조사·발표하는 경상남도 경상남도 상업용 부동산 자본수익율(집합상가)을 적용하여 시점수정함.

(2) 시점수정치

(지수기준시점 2021.06)

시 점	시점수정치	산 식
2020.10.19. ~2024.10.25	0.851% (1.00851)	$(1-0.0005 \times 74/92)(1-0.0004) \times 1.0056 \times 1.0053 \times 1.0047$ $\times 1.0046 \times 1.005 \times 1.0039 \times (1-0.0012) \times (1-0.0033)$ $\times (1-0.0018) \times (1-0.0018) \times (1-0.0023) \times (1-0.0028)$ $\times (1-0.0022) \times (1-0.0034) \times (1-0.0034 \times 25/92)$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

【기호 가】

구분		격차율	비고
조건	세항목	대상	
일반요인		1.00	대등함.
지역요인		1.00	대등함.
외부요인	가로조건	0.82	도로의폭, 계통등 본건 열세함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	0.85	노후도등 본건 열세함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	0.30	층별효용도등 본건 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
기타요인		1.00	대등함.
누 계		0.209	1.00 x 1.00 x 0.82 x 0.85 x 0.30 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 비준가격 산정

본건 기호	비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	비준가격
가	112,778,000	1.00	1.00851	0.209	78.48 /93.5	19,952,544

IV. 참고가격 자료

1. 인근 평가사례 [출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (마산 합포구)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점	비고
a	중앙동 3가 4-198	선화 아파트	지하층	78.48	20,000,000	경매	2015.05.19	
b	중앙동 3가 2-3	경남데파트	2층 000-0호	36.1095	72,000,000	담보	2023.07.12	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 평가선례 및 인근 유사 부동산의 가격수준 및 방매수준 등을 종합참작할 때 상기의 시 산가격이 합리성이 있다고 판단되어 아래와 같이 가격 결정함.

2. 감정평가액 결정

본건 기호	동/층.호수	전용면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)	비고
가	지하층	78.48	19,952,544	20,000,000	
합계				₩20,000,000	

【 이 하 여 백 】

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	" " " " " " " " " " " "	4-198 선화 아파트	아파트 (근린생활)	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
				1층	150.84			
				2층	150.84			
				3층	150.84			
				4층	136.07			
				5층	129.16			
				지하	78.48			
				대	382.9			
				(내) 철근콘크리트조 지하층	78.48	78.48	20,000,000	
				(1. 소유권 대지권)	4,308 ----- 38,290	43.08		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 11,000,000 9,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 공유면적 포함 78.48㎡)
합 계							₩20,000,000.-	
이 하					여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가소재 선화아파트 지하층으로서 부근은 단독주택, 아파트, 학교, 근린시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

대체적인 대중교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건내 지하층으로서

외벽: 몰탈위페인팅등 마감.

내벽: 페인팅등 마감.

천정: 페인팅등 마감.

(4) 이용상태

본건은 현황 공실 상태로서 별첨 '사진' 과 같이 침수되어있는 상태이므로 입찰시 경매목적물의 현상 등을 확인하시기 바랍니다.

(5) 설비내역

--

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

세장형에 유사한 토지로서 아파트(근린생활) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측 및 동측으로 도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

건물개황도

호별 배치도

None scale



<경상남도 창원시 마산합포구 중앙동3가 4-198
선화아파트 지하층>

* 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.



